

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **1034** /SXD-HTKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức, do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên/

Sở Xây dựng nhận được nhận được Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư kèm hồ sơ và các văn bản liên quan.

Căn cứ Quyết định số 77/QĐ-UB ngày 28 tháng 02 năm 1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc hợp nhất Ủy ban Xây dựng cơ bản và Sở Xây dựng thành một tổ chức mới lấy tên là Sở Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao Sở Xây dựng thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và Khu nhà ở thấp tầng của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 15452/SGTVT-XD ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến về điều chỉnh hạng mục giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm Chủ đầu tư;

Căn cứ Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư;

Căn cứ hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức, do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN (theo Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên)

1. Tên dự án: Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

Hạng mục thẩm định: Hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh, bờ kè, cấp điện, chống sét) và giao thông.

2. Loại nhóm dự án: Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, Nhóm B.

3. Loại, cấp công trình chính:

Hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

+ Đường giao thông: Đường trong đô thị cấp III.

- + Tuyến cống thoát nước mưa: Cấp III.
- + Tuyến cống thoát nước thải: Cấp III.
- + Trạm xử lý nước thải: Cấp III (công suất trạm xử lý 850 m³/ngày đêm).
- + Chiều sáng công cộng: Cấp IV.
- + Cấp điện, chống sét: Cấp IV.
- + Công viên cây xanh: Cấp IV (Diện tích <5ha).

4. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

5. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

6. Địa điểm xây dựng: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Giá trị tổng mức đầu tư: khoảng 1.466.208.000.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

9. Thời gian thực hiện: đến hết năm 2026.

Như vậy, hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông có cấp công trình là cấp III thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (công trình dân dụng, nhóm B) có cấp công trình là cấp I.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng;

- Nghị định 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao Sở Xây dựng thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất bổ sung cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m² tại phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2;

- Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên;

- Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVM ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 7029/PC07-Đ2 ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án;

- Công văn số 1262/SGTVT-KT ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc có ý kiến kết nối giao thông công trình Khu Nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 3756/PCTĐ-KTAT ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc xác nhận khả năng đấu nối cấp điện cho Dự án;

- Công văn số 2405/CV-CNTĐ ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức về thỏa thuận vị trí lấy nguồn và cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 9230/SGTVT-CTN ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Sở Giao thông Vận tải về việc thỏa thuận mép bờ cao (vị trí đỉnh kè) rạch Bà Quẹo giáp khu đất dự án Khu nhà ở Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Công văn số 650/SXD-HTKT ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Sở Xây dựng về ý kiến vị trí, quy mô kè trên tuyến rạch Bà Quẹo (tên khác là rạch Ông Quẹo) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 15452/SGTVT-XD ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Sở Giao thông Vận tải có ý kiến về điều chỉnh hạng mục giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc thẩm định điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm Chủ đầu tư;

- Hồ sơ hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.
- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Địa Tin học Việt.
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh.
- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng SX-TM-DV Đường Việt.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH TRÌNH THẨM ĐỊNH (theo Công văn số

12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên)

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định: Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi và bản vẽ thiết kế cơ sở, và hồ sơ năng lực các nhà thầu.

2. Áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn: có áp dụng Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

3. Giải pháp thiết kế điều chỉnh chủ yếu:

Stt	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Giao thông	Các lối vào nhà và lối lên xuống cho người khuyết tật: vát xéo, hạ thấp vỉa hè	Các lối vào nhà và lối lên xuống cho người khuyết tật: bo cong bó vỉa tạo lối đi	Điều chỉnh thiết kế nhằm tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan đô thị
		Via hè đường B, đường số 2, đường số 3, đường số 4, đường A: có những đoạn không bố trí thảm cỏ trên vỉa hè	Via hè đường B, đường số 2, đường số 3, đường số 4, đường A: bổ sung thảm cỏ trên vỉa hè	
		Via hè lát đá granit (300x600)mm	Via hè lát đá granit(300x300)mm	
2	Thoát nước mưa		Dịch chuyển vị trí một vài hố ga (1-2m)	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan của Dự án
3	Thoát nước thải		Dịch chuyển vị trí một vài hố ga (1-2m)	
4	Hệ thống chiếu sáng công cộng	Trạm biến áp T1 (2x400kVA), T2 (2x750kVA), T3 (2x1000kVA), T4 (630kVA)	Trạm biến áp T1 (1x800kVA), T2 (1x1500kVA), T3 (1x2000kVA), T4 (800kVA)	Cập nhật theo Công văn số 1492/PCTĐ-KTAT ngày 07/4/2023 của Công ty Điện Lực Thủ Đức về việc thỏa thuận cấp điện
5	Hệ thống cấp điện	- Tổng công suất điện 4.930 kVA. - Trạm biến áp T4 công suất 630kVA.	- Tổng công suất điện 5.100 kVA. - Trạm biến áp T4 công suất 800kVA.	Cập nhật theo Công văn số 1492/PCTĐ-KTAT ngày 07/4/2023 của Công ty Điện Lực Thủ

Stt	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
		- Hệ thống điện trung thế. - Hệ thống điện hạ thế.	- Hệ thống điện trung thế bổ sung Tủ RMU trung gian. - Hệ thống điện hạ thế điều chỉnh thiết bị đóng cắt, hệ thống cấp điện.	Đức về việc thỏa thuận cấp điện và Công văn số 3401/PCTĐ-KTAT ngày 01/8/2023 của Công ty Điện Lực Thủ Đức về việc góp ý hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công
6	Chống sét		Dịch chuyển vị trí trụ chống sét khoảng 2m	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan của Dự án
7	Công viên cây xanh			
7.1	Cây xanh bóng mát vỉa hè	Đối với vỉa hè rộng 5m: Chọn loại cây đại mộc hoặc các loại cây tương đương	Đối với vỉa hè rộng 5m (đường A): trồng cây trung mộc (Lộc vừng)	Do vỉa hè rộng 5m nên Công ty xin điều chỉnh thành cây trung mộc để phù hợp với quy định tại Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng.
		Tổng số cây: 152 cây	Tổng số cây: 166 cây	Bổ sung thêm cây xanh đảm bảo cảnh quan và bóng mát đường phố.
7.2	Công viên tập trung	Công viên 1: Bố trí cây xanh, thảm cỏ, đường dạo.	Công viên 1: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, bổ sung thêm: sân chơi, ghế ngồi, chòi xe đạp, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, hồ cảnh, công trang trí.	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan và công năng sử dụng của Dự án.
		Công viên 2: Bố trí cây xanh, thảm cỏ.	Công viên 2: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, bổ sung thêm: hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa.	

Stt	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
		Công viên 3: Bố trí cây xanh, thảm cỏ.	Công viên 3: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, bổ sung thêm: đường dạo, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa.	
		Công viên 4: Bố trí cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, dụng cụ tập thể dục ngoài trời.	Công viên 4: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, bổ sung thêm: sân chơi trẻ em, sân thể thao, ghế ngồi, chòi nghỉ, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa.	
		Công viên 5: Bố trí cây xanh, thảm cỏ, dụng cụ tập thể dục ngoài trời.	Công viên 5: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, bổ sung thêm: đường dạo, ghế ngồi, chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải.	

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06/11/2024)

- Liên quan đến nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 không làm thay đổi quy mô dự án, **cơ bản phù hợp theo quy hoạch được duyệt**. Do đó, đối với các nội dung điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông dự án (thay đổi các vị trí lên xuống, thay đổi vị trí hồ ga, trụ chiếu sáng, thay đổi bố trí cây xanh trong công viên,...), đề nghị Sở Xây dựng căn cứ vào các quy định hiện hành và điều kiện thực tiễn của địa phương để xem xét thẩm định theo quy định.

2. Sở Giao thông vận tải (Công văn số 15452/SGTVT- XD ngày 14/11/2024)

- Theo Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024, Chủ đầu tư kiến nghị điều chỉnh thiết kế các lối vào nhà và lối lên xuống cho người khuyết tật; bổ sung thảm cỏ trên vỉa hè; điều chỉnh kích thước đá lát vỉa hè. Các nội dung điều chỉnh không làm thay đổi bề rộng vỉa hè và quy mô đầu tư dự án, không thuộc đối tượng cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở được quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày

03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, đề nghị Chủ đầu tư lưu ý một số nội dung như sau:

+ Việc bổ sung mảng xanh trên vỉa hè ảnh hưởng đến lối đi cho người đi bộ. Do đó, trên cơ sở dự báo lưu lượng người đi bộ, Chủ đầu tư cần xác định số làn đi bộ, chiều rộng làn đi bộ trên hè phố đảm bảo khả năng thông hành được quy định tại Mục 2.2.3.3.5 và Mục 2.2.3.3.7 QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình giao thông đô thị, tạo điều kiện cho người đi bộ lưu thông thuận lợi, an toàn;

+ Hiện nay, Bộ Xây dựng đã ban hành QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng thay thế 10:2014/BXD. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư rà soát, cập nhật, đảm bảo đường, lối vào công trình cho người khuyết tật được quy định tại Mục 2.2 QCVN 10:2024/BXD;

+ Chiều cao bó vỉa cần đảm bảo quy định tại Mục 2.2.3.3.9 QCVN 07-4:2023/BXD;

+ Lối đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng để bộ hành được thuận lợi, thoát nước tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị;

+ Đối với các nội dung khác liên quan đến hạng mục giao thông, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo đúng ý kiến thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng tại Công văn số 94/HĐXD-QL ngày 24/4/2023 và Giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng cấp số 28/GPXD ngày 22/5/2023.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022;

- Hồ sơ trình cơ bản đầy đủ thành phần theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức là dự án sử dụng vốn khác và không có điều chỉnh về tổng mức đầu tư. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế các hạng mục, các chủ trì thiết kế có đủ hồ sơ năng lực theo quy định.

- Đề nghị Chủ đầu tư hoàn thiện, làm rõ một số nội dung sau liên quan đến hệ thống chiếu sáng đô thị:

+ Cập nhật cấp công trình chiếu sáng theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

+ Rà soát, đánh giá sự phù hợp trong việc sử dụng thiết bị ballast (thường được sử dụng cho hệ thống đèn HPS) để tiết giảm công suất đèn LED.

+ Theo Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên, nội dung thiết kế điều chỉnh so với Thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 về hạng mục chiếu sáng đô thị là các trạm biến áp. Tuy nhiên, các trạm biến áp này là hạng mục thuộc hệ thống cấp điện, không thuộc hệ thống chiếu sáng đô thị.

+ Qua rà soát, Sở Xây dựng nhận thấy có những nội dung thiết kế thay đổi nhưng chưa được đề cập (cụ thể theo bảng dưới). Đề nghị Chủ đầu tư tổ chức rà soát, làm rõ và cập nhật đầy đủ nội dung thay đổi, đảm bảo sự đồng bộ của hồ sơ trình thẩm định.

STT	Nội dung	Thiết kế cơ sở đã được thẩm định	Thiết kế điều chỉnh
1	Khoảng cách bố trí đèn	- Đường 6m: khoảng cách bố trí trung bình 40m. - Đường có bề rộng 8m: khoảng cách bố trí trung bình 35m. - Đường bề rộng 10m: khoảng cách bố trí trung bình 30m. - Đường có bề rộng 12m: khoảng cách bố trí trung bình 45 – 50m.	- Đường 6m: khoảng cách bố trí trung bình 30 – 35m. - Đường có bề rộng 8m: khoảng cách bố trí trung bình 25 – 30m. - Đường bề rộng 10m: khoảng cách bố trí trung bình 25m. - Đường có bề rộng 12m: khoảng cách bố trí trung bình 30 – 45m.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng được, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Thiết kế cơ sở của dự án (phương án thiết kế và quy mô mặt cắt ngang đường của dự án) không thay đổi so với thiết kế cơ sở của dự án được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định Công văn số 94/HĐXD-QL ngày 24/4/2023.

- Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tại Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06/11/2024 thì nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 không làm thay đổi quy mô dự án, cơ bản phù hợp theo quy hoạch được duyệt.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật liên quan (nếu có):

Nội dung này không điều chỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Nội dung này không điều chỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật hiện trạng và điều chỉnh ở bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

Giải pháp thiết kế về hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt PCCC tại Công văn số 297/TD-PCCC ngày 21/5/2023.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 25/10/2022. Chủ đầu tư cần thực hiện theo nội dung Quyết định và Phụ lục kèm theo Quyết định để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục rà soát, cập nhật các Tiêu chuẩn kỹ thuật trình duyệt điều chỉnh, bổ sung đảm bảo phù hợp với giải pháp thiết kế, công nghệ thi công và nghiệm thu đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ trong toàn bộ các tiêu chuẩn được áp dụng cho dự án.

7. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng:

Nội dung này không điều chỉnh; Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát nội dung hợp đồng đã ký kết, các quy định về quản lý hợp đồng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để tổ chức thực hiện theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.



VI. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trung Đông thành phố Thủ Đức đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi Chủ đầu tư tổ chức rà soát và hoàn chỉnh các nội dung theo Mục V của văn bản này.

2. Các yêu cầu đối với chủ đầu tư, tư vấn và đơn vị tham gia hoạt động xây dựng:

- Tiếp tục thực hiện các lưu ý tại Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và Khu nhà ở thấp tầng của Dự án. Các nội dung không điều chỉnh được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện theo Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác của số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn có trách nhiệm kiểm tra, rà soát các bản vẽ kết cấu đã được phê duyệt, trình điều chỉnh để tránh sử dụng các thiết kế, bản vẽ kết cấu có tính độc quyền.

- Công văn này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng; trước khi khởi công, Chủ đầu tư phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trung Đông thành phố Thủ Đức, do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư. *gml*

Nơi nhận:

- Như trên; *WJ*
- Sở Giao thông Vận tải;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu (VT- HTKT). NĐP 07b.



Đặng Phú Thành